

"Gecekonu Önleme Bölgesi" sınırları içerisinde kalan taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümün gecekondu sahibine tahsisi sonucu yapılacak tescil işlemi sırasında tapu harcı aranıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2018/130]-E.967909
Tarih	31.10.2018

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/130]-E.967909

31.10.2018

Konu : 775 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazın sosyal konut olarak tahsisi sonucu yapılacak tescil işleminde tapu harcı istisnası

İlgi : 02.05.2018 tarih ve 1496332 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın imar planına göre değerlendirileceği, taşınmaz üzerindeki gecekonduların tasfiye edildiği ve Başkanlık Onayı ile gecekondu sahiplerine gecekonduların yıkımına karşılık sosyal konut tahsis edildiği, bu nedenle "Gecekonu Önleme Bölgesi" sınırları içerisinde kalan İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesinde kain ve

tapuda ... ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan 3. Blok ... no.lu bağımsız bölümün gecekondlu sahiplerinden İbrahim ...'a tahsisi sonucu yapılacak tescil işlemi sırasında tapu harcı aranıp aranılmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 775 sayılı Gecekondlu Kanununun 1 inci maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondlu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; 2 nci maddesinde, bu kanunda sözü geçen (Gecekondlu) deymi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıların kastedildiği; 5 inci maddesinde, lüzumu halinde, belediyelerin gecekondlu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği; 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu Kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 25 inci maddesinde, 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği; bu arsalar, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerin de faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olmasının, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamasının şart olduğu; 26 ncı maddesinde de, 25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı; arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları

valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinde yapılacağı; binalar ve konutların, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmi beşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabileceği; şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esasların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirleneceği açıklanmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise; *"Bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır."* hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu kanunun amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların yanı sıra gecekondu önleme bölgesinde yer alan özel mülkiyetteki arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanda bulunan arsaların Kanun'un 25 inci maddesinde belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiği ve söz konusu arsaların yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde tespit edilecek bedellerle arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı anlaşılmaktadır.

İncelenmesinden de görüleceği üzere söz konusu istisna hükmü, 775 sayılı Kanun hükümlerinden yararlandırılarak arsa tahsis edilen kişiye münhasır olarak düzenlenmiştir.

Özelge talep formu ekinde yer alan ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğünün 09.04.2018 tarih ve ... sayılı yazısında, *"Gecekondu Önleme Bölgesi"* sınırları içerisinde kalan İstanbul ili, ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan 3. Blok ... no.lu bağımsız bölümün 22.01.2008 tarihli ve ... sayılı Başkanlık Onayı ile ... T.C. kimlik numaralı İbrahim ... adına tahsis edildiği, 04.12.2007 tarihli ve ... sayılı Encümen Kararı ile konutun tahsis bedeli olarak belirlenen bedelin ödemesinin belediyeye yapıldığı belirtilmiştir.

Buna göre, 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca *"Gecekondu Önleme Bölgesi"* sınırları içerisinde kalan İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan 3. Blok ... no.lu bağımsız bölümün, 775 sayılı Kanunun 25 ve 26 ncı madde hükümleri çerçevesinde İbrahim ... adına tahsis edildiğinin tevsiki halinde, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak tapuda İbrahim ... adına yapılacak tescil işlemi için 775 sayılı Gecekondu Kanunun 33 üncü maddesi hükmü uyarınca harç aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026